

<b>Bettenanzahl</b>	100
<b>Nettoumsatz pro Jahr in €</b>	1.600.000
<b>Kinder</b>	3
<b>steuerlicher Einheitswert in €</b>	600.000
<b>Bauwert in €</b>	5.000.000
<b>Schulden in €</b>	3.000.000
<b>Cash flow in € bei Eigenfinanzierung 25 %</b>	400.000
<b>Entschuldungsdauer bei 2 % Zinsen in Jahren</b>	8,82
<b>Abschreibung des Anlagevermögens pro Jahr in €</b>	150.000

Folgende Aufwendungen muss der Nachfolger aus dem Cash flow finanzieren:

**1) Versorgung der älteren Generation**

<b>geschätzter Aufwand von € 1.500,-- pro Monat = € 18.000,-- pro Jahr ergibt einen Bruttoaufwand pro Jahr in €</b>		31.000
---	--	--------

**2) Ertragsteuern:**

<b>Cash flow bei Eigenfinanzierung in €</b>	400.000	
<b>abzüglich Zinsen 2 % in €</b>	- 76.532	
<b>abzüglich 50 % der Reinvestitionen in €</b>	- 40.000	
<b>abzüglich Abschreibung in €</b>	- 150.000	
<b>steuerlicher Gewinn in €</b>	133.468	
<b>Körperschaftsteuer mind. 25 % in €</b>		32.904

Folgende zusätzlichen Schulden muss der Betriebsübernehmer einkalkulieren:

**1) Regelung der Pflichtteile für zwei weichende Kinder**

<b>Verkehrswert lt. Bausachverständigem in €</b>	2.000.000	
<b>Gesetzlicher Pflichtanteil pro Kind = 1/6 des Wertes bei drei Kindern in €</b>	333.333	
<b>zwei weichende Kinder in €</b>	666.667	
<b>Einigung mit den zwei weichenden Kindern in €</b>		600.000
<b>inkl. dem Umstand dass dieses von versteuerten Einkommen finanziert werden muss</b>		

## 2) Gewerbeauflagen

Betriebsanlagengenehmigung muss wieder auf den neuesten Stand gebracht werden, geschätzte Kosten in €		200.000
---	--	---------

## 3) Übergabekosten für Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragung und Notar

Grunderwerbsteuer 2 % (gem. Antrag von 30 % des Verkehrswertes) in €	12.000	
Grundbuchseintragung 1,1 % (gem. Antrag von 30 % des Verkehrswertes) in €	6.600	
Notarkosten geschätzt in €	8.000	269.600
<b>GESAMTSCHULDEN NACH ÜBERGABE in €</b>		<b>3.826.000</b>

### Bedienung der Schulden (in einer Niedrigzinsphase)

Gesamtschulden in €		<b>3.826.000</b>
Annuität Neufinanzierung 15 Jahre mit 2 % Zinsen in €		295.500

### Berechnung der finanziellen Situation

Cash flow bei Eigenfinanzierung pro Jahr in €		400.000
abzüglich Annuität für den Schuldendienst in €		-295.500
abzüglich jährlicher Reinvestitionsbedarf in €		-80.000
abzüglich Unternehmenslohn brutto in €		-40.000
abzüglich Versorgung Eltern brutto in €		-31.000
abzüglich Ertragssteuern in €		-32.904
<b>FREE CASH FLOW NEGATIV</b>		<b>-79.404</b>

Eigentlich dürfen die Betriebsübernehmer diesen Hotelbetrieb, der ursprünglich ein gesunder Betrieb war (Entschuldungsdauer von weit unter 10 Jahren) nicht übernehmen, da sie nicht in der Lage sind, diesen erfolgreich weiterzuführen. Wenn der Cash flow nicht ausreicht, dann bleibt etwas auf der Strecke, und das ist leider meist die Reinvestition. Man zahlt Ertragssteuern und es geht sich trotzdem finanziell nicht mehr aus. Bei diesem Beispiel wird veranschaulicht, dass der Unternehmer nicht genügend Liquidität aufbringen kann, um den Betrieb erfolgreich weiterzuführen.

### Substanzsteuern sind unternehmerische Giftcocktails!

Viele Unternehmer tun sich schwer einen Nachfolger zu motivieren den Betrieb zu übernehmen. Die geplanten Substanzsteuern verursachen zusätzliche Schwierigkeiten, und sie wären das Ende der meisten familiengeführten Hotelbetriebe. Die Bewertung des Betriebsvermögens (Unternehmensbeteiligungen, Immobilien) soll auf Basis des Verkehrswerts erfolgen.

#### 1) Schenkungssteuer:

<b>Verkehrswert nach Übergabe in €</b>	1.400.000	
<b>- Freibetrag in €</b>	- 1.000.000	
<b>geplanter Steuersatz von 25 % Schenkungssteuer in €</b>		<b>100.000</b>

Gnädigerweise soll die Schenkungsteuer bei Betriebsübergaben zehn Jahre gestundet werden. Der neue Betriebseigentümer muss also nicht gleich € 100.000,-- aus der Substanz zahlen, die von den Vorfahren aus ebenfalls versteuerten Betriebseinkommen geschaffen wurde. Weiters fallen auch dementsprechende Stundungszinsen an. Bei der Erbschafts- und Schenkungsteuer steht sogar eine rückwirkende Regelung ab 2008 (als die alte Erbschafts- und Schenkungssteuer auslief) zur Diskussion!

#### 2) Vermögenssteuer in Form einer Grundsteuer hätte folgende jährliche Auswirkung:

<b>Bauwert in €</b>	5.000.000	
<b>davon 1 % pro Jahr in €</b>	1.000.000	<b>50.000</b>

#### Fazit:

Die Hotellerie ist eine sehr anlagen- und kapitalintensive Branche. Die Betroffenheit durch das geplante Steuerrevival wäre sehr hoch und die Nachfolgeproblematik würde sich weiter verschärfen. Weiters hätten Erbschafts- und Schenkungsteuer negative Einflüsse auf Wachstum und den touristischen Arbeitsmarkt.